



Daiwa House®
大和ハウスグループ

シンポジウム①

【地球規模課題の解決を可能とするまちづくりの方向性】

大和ハウスが取り組むまちづくり

2021年5月17日

大和ハウス工業株式会社
上席執行役員
経営管理本部 渉外部長
濱 博文

Daiwa House

大和ハウスグループのセグメント別売上構成比

創業 1955 (昭和30) 年
 従業員数 47,133名 (連結)
 本社 大阪・東京
 支社・支店 76ヶ所



都市型ホテル



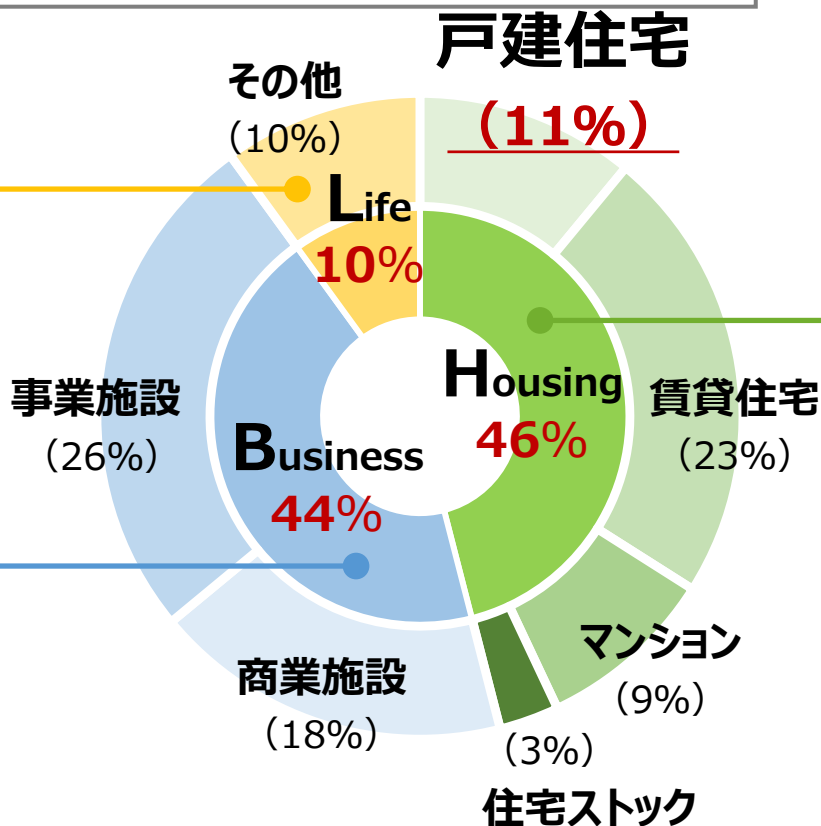
環境エネルギー



物流施設



ロードサイド店舗



4兆3,802 億円

※ 2020年3月期



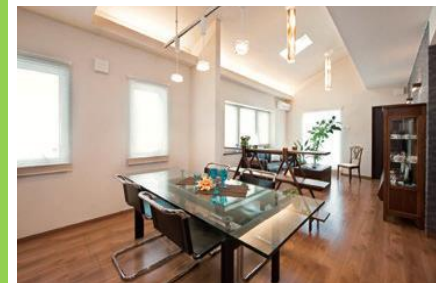
戸建住宅



賃貸住宅



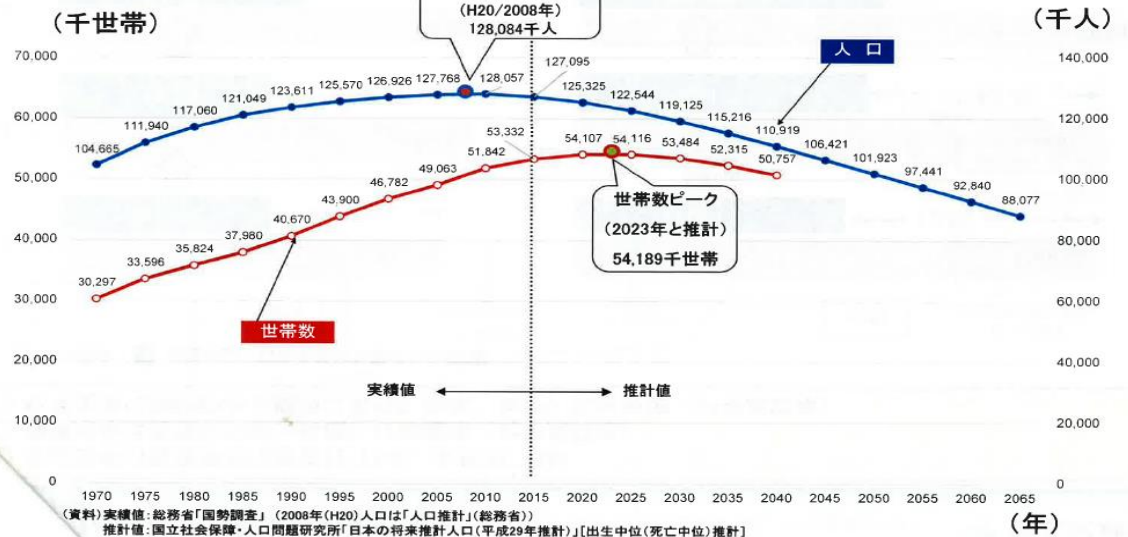
マンション



住宅ストック

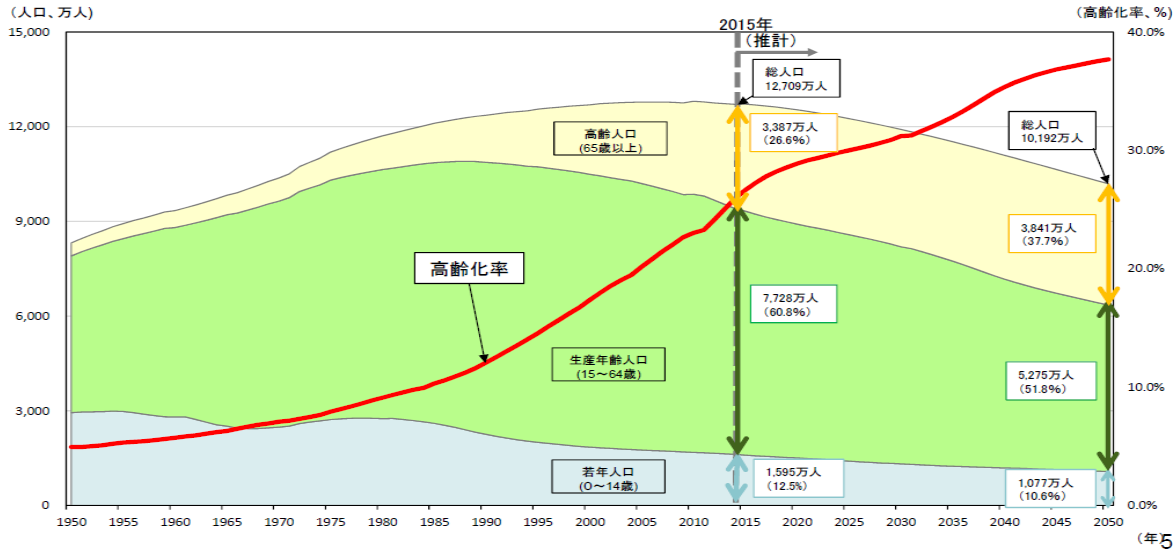
- 我が国の人口は平成20年（2008年）頃をピークに減少
- 世帯数は2015年まで増加を続けているものの、2023年以降、世帯は減少に転じる（推計）

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



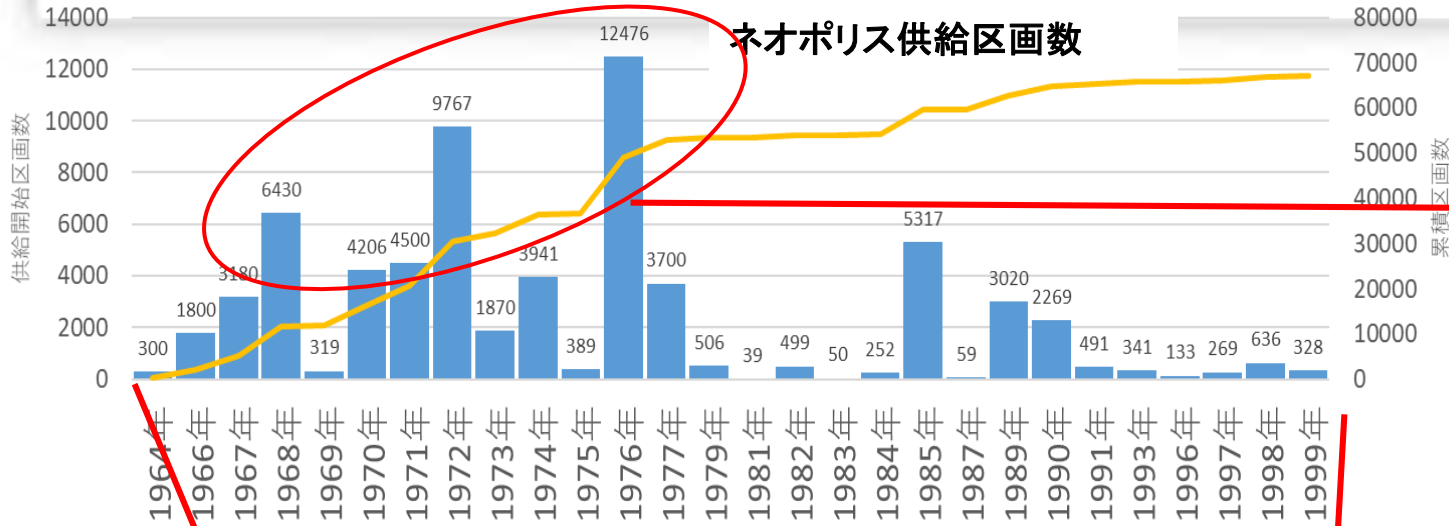
年齢階層別人口の推移

- 日本の総人口は、2050年には1億192万人まで減少する見込み。
- 年齢階層別に見ると、2015年から2050年にかけて、高齢人口が454万人増加するのに対し、生産年齢人口は2,453万人、若年人口は518万人減少する。結果、高齢化率は約27%から約38%へ上昇。



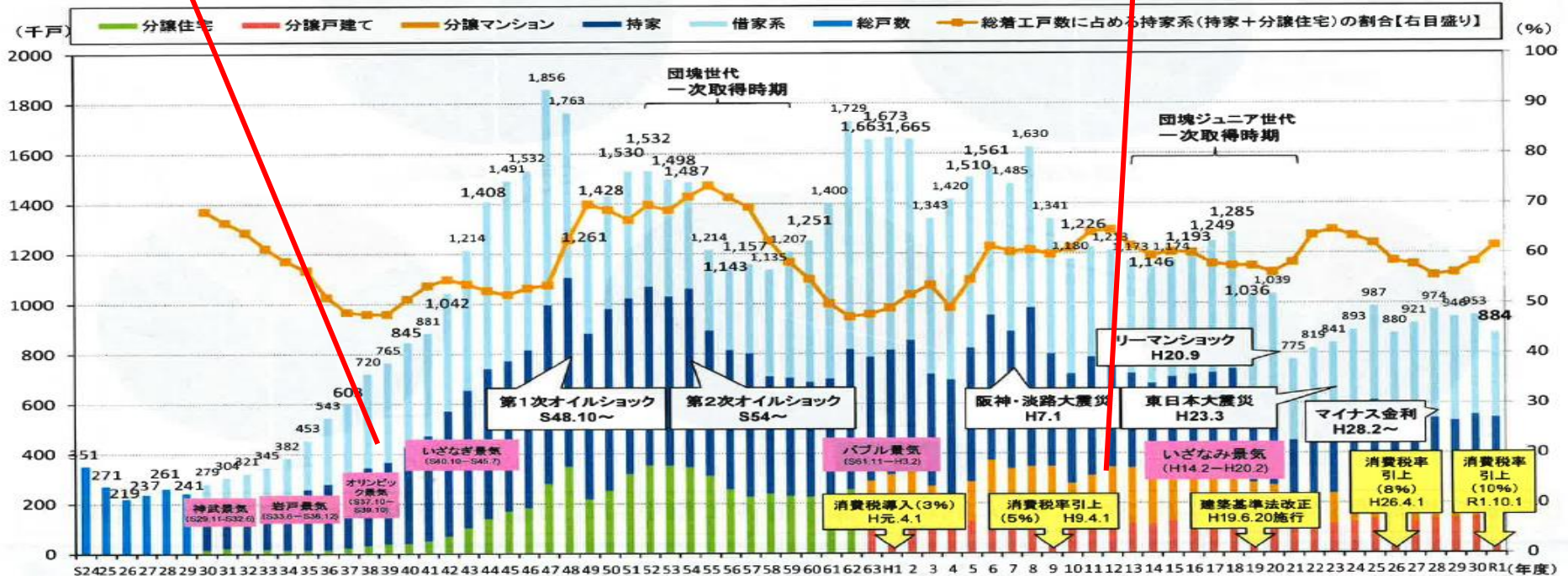
(出典)総務省「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」をもとに、国土交通省国土政策局作成

新設住宅着工戸数の推移と大和ハウスの団地供給数



1968年 30歳 → 83歳
 ↓
 1972年 30歳 → 79歳
 ↓
 1976年 30歳 → 75歳

新設住宅着工戸数の推移



1964年 (S39)

1999年 (H11)

全国61ヶ所 延べ **6万7千区画** **開発面積 3,115.9ha**
 (1962年～1999年) (31,159,000㎡ ≒ 東京ドーム666個相当)

全国に広がるダイワハウスの住宅団地

■ ネオポリス 〈1962～1999〉

大和ハウスグループが造成した大規模住宅団地
 (61カ所:開発面積3万㎡以上)

■ 近畿エリア ネオポリス (18カ所)

京阪東ネオポリス	松ヶ丘ネオポリス
北大阪ネオポリス	育ヶ丘ネオポリス
高槻ネオポリス	的形ネオポリス
羽曳野ネオポリス	夢前ネオポリス
阪南ネオポリス	上郡ネオポリス
阪急北ネオポリス	学園前ネオポリス
鹿の子台ネオポリス	榛原ネオポリス
須磨西ネオポリス	電田川ネオポリス
緑が丘ネオポリス	南大和ネオポリス

■ 九州エリア ネオポリス (7カ所)

折尾ネオポリス
 星ヶ丘ネオポリス
 宗像ネオポリス
 天平台ネオポリス
 杉並台ネオポリス
 託麻台ネオポリス
 長嶺ネオポリス

■ 中国・四国エリア ネオポリス (5カ所)

岡山ネオポリス
 吉備ネオポリス
 ネオポリス東広島
 五月が丘ネオポリス
 野市みどり野ネオポリス

■ 中部・北陸エリア ネオポリス (9カ所)

加賀松が丘団地	西桑名ネオポリス
日本ラインネオポリス	星見ヶ丘ネオポリス
和合ネオポリス	桜ネオポリス
春日井ネオポリス	豊里ネオポリス
師勝ネオポリス	

■ 東北エリア ネオポリス (10カ所)

グリーンパーク小島沢
 つつじヶ丘ネオポリス
 荒巻ネオポリス
 セヶ浜ネオポリス
 多賀城東ネオポリス
 新名取ネオポリス
 長命が丘ニュータウン
 仙台桜が丘東団地
 船越ネオポリス
 山形東ネオポリス

■ 関東エリア ネオポリス (12カ所)

ひたち大宮ネオポリス	所沢ネオポリス
江戸崎ネオポリス	南酒々井ネオポリス
取手北ネオポリス	東勝田台ネオポリス
榛東つつじが丘団地	袖ヶ浦ネオポリス
前橋ネオポリス	戸塚ネオポリス
草加ネオポリス	大船緑が丘ネオポリス (上郷ネオポリス)

サステナブルな街づくりを目指す

街づくりを通じて社会課題への取り組みをさらに加速
 「生きる場所」を創出する企業グループとしての責任を果たしていく。

11 住み続けられる
まちづくりを



3 すべての人に
健康と福祉を

9 産業と技術革新の
基盤をつくろう

12 つくる責任
つかう責任

7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに

13 気候変動に
具体的な対策を

15 陸の豊かさも
守ろう

① 社会と共に生きる「リブネスタウンプロジェクト」の推進

上郷ネオポリス『グリーンズローモビリティ実証事業』



誰もが主役になれる街
ネオポリス再耕
 サステナブルシティの実現へ

※1. FIT電気に非化石証書（トラッキング付）を付加する事で実質の再生可能エネルギー電気とするもの
 ※2. 2021年3月31日 横浜市SDGs認証制度「Y-SDGs」の「最上位スプリーム」認証事業者に決定

＜新規複合開発物件＞
 ※2021年3月31日
 『船橋グランオアシス』完成

② 地球環境と共に生きる「コReカラシティプロジェクト」の推進

賃貸マンション『ロイヤルパークス船橋』



ご入居者が利用する電気、共有部や
街灯を再エネ電気のみで供給

複合商業施設『フォルテ船橋』



居住街区・商業施設の施工時の
工事用電源に再エネ電気を利用

地球環境と共生する
再エネ100% ※1
 のまちづくり

① 社会と共に生きる「リブネスタウンプロジェクト」の推進

<リブネスタウン事業の実施背景>

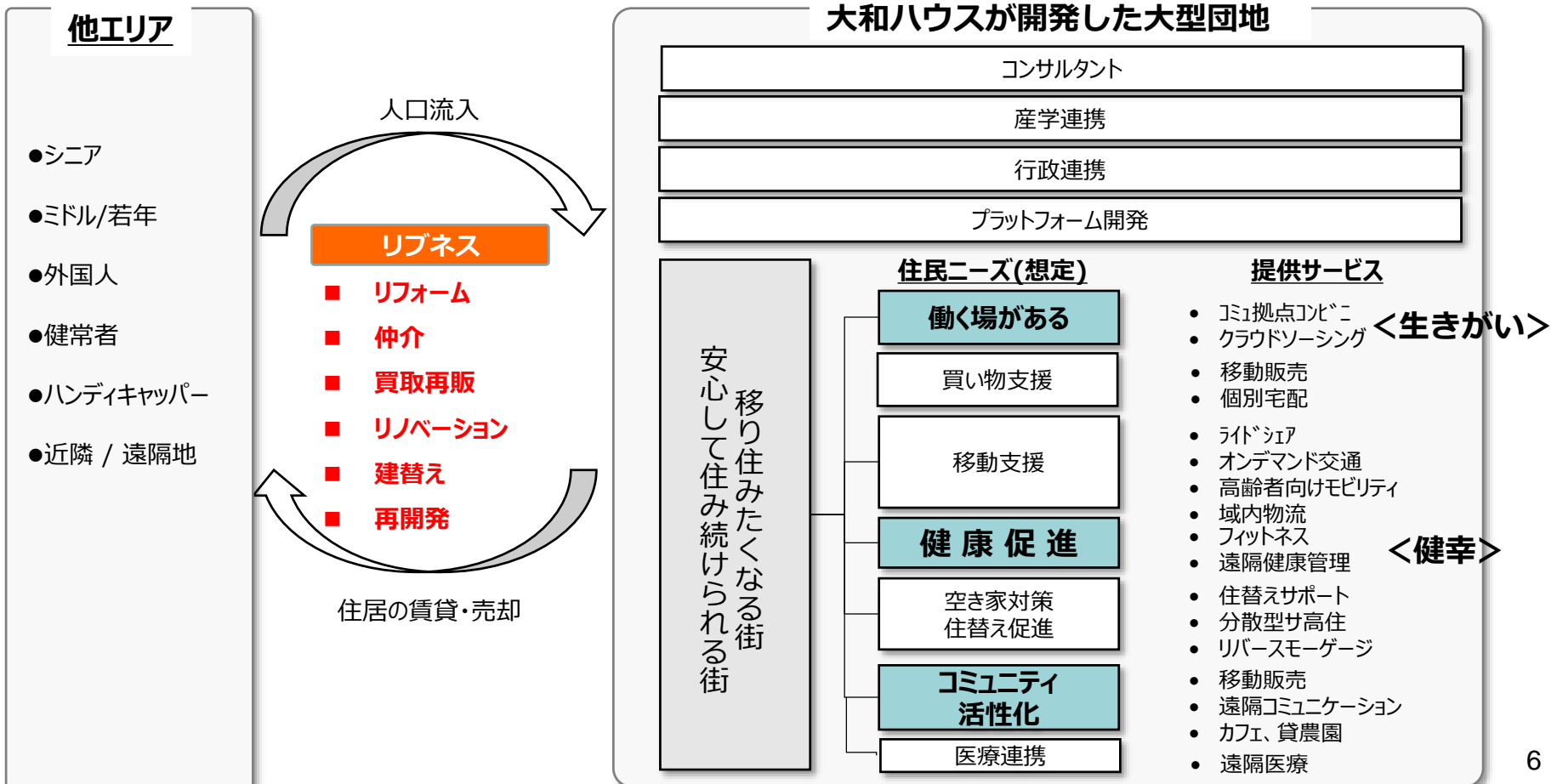
まちを**作った責任**として、ネオポリスを再生するのではなく、
再び「耕す」ことで**新たなまちの魅力**を創出すべく、

「リブネスタウン事業」を当社の重要な SDGs戦略として位置づけ推進していく。



11番「住み続けられるまちづくりを」
12番「つくる責任、つかう責任」

現在ネオポリスは、**少子化や高齢化、空き家**の増加などの問題を抱えています。
最優先課題は空き家管理ではなく、どのように「**このまちにもう一度住みたい**」と感じてもらえるかです。



① 社会と共に生きる「リブネスタウンプロジェクト」の推進

リブネスタウンプロジェクトの事例

上郷ネオポリス（神奈川県横浜市栄区）



- 住民有志による「上郷ネオポリスマちづくり委員会」にてまちづくり活動を開始
- 「安心・つながり **生きがい・健幸**」をキーワードとして目指すべきまちの将来像を検討中
- 活動支援・コミュニティ拠点を使った住民組織の運営と生きがい創出プロジェクトの展開



活動支援・コミュニティ拠点
(コンビニ+コミュニティスペース)

緑が丘ネオポリス（兵庫県三木市）



- 2015年より、産・官・学・民協働の体制を組成し活動開始
- 「多世代の住民が快適に暮らし、永続的に続く街」を目指して団地の魅力向上や、移住・住み替えを促進
- 当社は、サテライト拠点の整備や住み替え促進を中心にサービスプラットフォームを共創



②再エネ100%の街づくり

船橋グランオアシス全景写真 船橋駅2.5km圏内の工場跡地を再開発

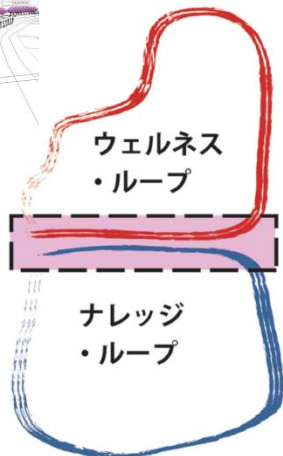
Daiwa House®



②再エネ100%の街づくり



フラワーロード



計画の概念図 (コンセプト)



プロムナード



ナレッジガーデン

ウェルネス・ループ
右脳 (感性・感覚) を磨くみち

プロムナード

賃貸マンション

分譲マンション

商業施設

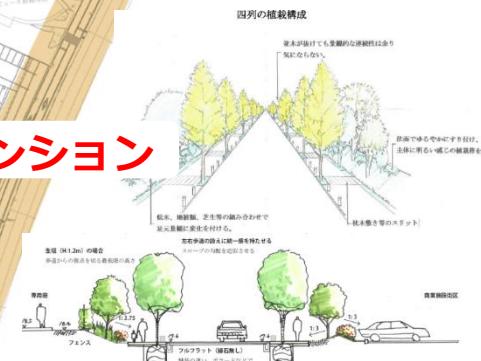
戸建住宅

保育園

小学校

ナレッジ・ループ

左脳 (理論・言語) を磨くみち



1. プロムナード

五感を刺激するプロムナード
・香りのプロムナード
・実りのプロムナード
二つのループの結節点

2. フラワーロード

3. グリーンコリド

②再エネ100%の街づくり

住宅・建築・街づくり+環境エネのノウハウを結集

日本初

「施工」から「暮らし」まで、
再エネ100%の電気のみを使用

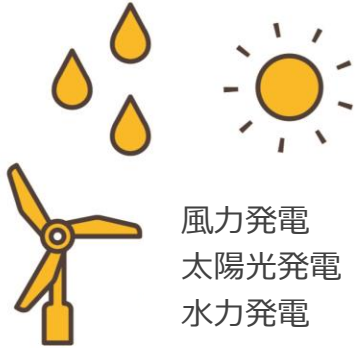
『船橋グランオアシス』

分譲マンション： 571戸（1棟）
 賃貸住宅： 低層 39戸（4棟）
 賃貸住宅： 中層223戸（1棟）
 戸建住宅： 26区画
 商業施設： スーパー他

ZEH・ZEBを
つくる

事業面積
57,456.19㎡
(東京ドーム1.2個分)

再エネ電気をつくる



発電事業者
(大和ハウスグループ)

運ぶ

FIT
電気

電力小売事業者
(大和ハウスグループ)

非化石
証書

非化石証書
取引市場

再エネ
価値

実質
再エネ100%
電気

(戸建住宅)
電力融通

(分譲マンション)
デマンドレス
ポンス+ナッジ

(低層アパート)

グランオアシス
船橋塚田

RE100電力
建設現場

(賃貸マンション)
環境不動産

「発電」から「小売」、「街づくり」を担う、当社ならではの「持続可能なまちづくり」

＜当社の課題＞

新しいまちづくり

→エネルギー削減量は
算出・測定可能

住宅団地再生

→生きがい

健康

コミュニティ活性化

は？



これからの当社の団地再生に
活かせるものは

産官学連携=SWC政策開発研究C

用途地域・住宅専用⇒団地に店舗許可されない
⇒事例・実証に基づく規制緩和提言

健康(健幸)度のエビデンス

健康やICTリテラシー向上

住み替える・住み続けられる循環システムの構築

⇒賃貸でも所有でもない新しい貸し方設定の提言

⇒分散型サ高住などの実証・提言

SDGs認証などの企業が積極的に参画できる
インセンティブの提供

例) 住宅団地再生認証

例) 住むだけで健康になる街認証



Daiwa House®

大和ハウスグループ

ありがとうございました。
